

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangunan gedung merupakan suatu fasilitas yang dibuat oleh manusia untuk menunjang berbagai aktifitas kegiatan manusia itu sendiri. Dari tahap perencanaan dan pembuatan bangunan gedung, pemeliharaan hingga pembongkaran kembali bangunan gedung tersebut, dibutuhkan suatu perencanaan kegiatan yang tepat serta menerapkan berbagai standar operasional sesuai prosedur yang telah ditetapkan dalam menjalankannya. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk menjaga umur pakai dari bangunan tersebut sesuai dengan perencanaan dan perkiraan awal. Seiring berjalannya waktu, bangunan akan mengalami penurunan kualitas. Menurut Sulaiman (2004) penurunan kualitas bangunan terjadi pada kekuatan dan nilai estetika dikarenakan mengalami proses mekanis, fisis, kimia, biotis maupun aktivitas manusia namun hal tersebut dapat diatasi dengan mengadakan perawatan bangunan gedung.

Di Indonesia sendiri, pedoman pemeliharaan bangunan gedung sudah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Namun, pada kenyataannya masih banyak yang belum menerapkan peraturan ini sehingga masih banyak bangunan gedung yang belum memenuhi standar pemeliharaan yang ditetapkan. Banyak bangunan gedung yang belum mencapai masa usia

pakainya sudah mengalami berbagai macam kerusakan baik itu kerusakan ringan, sedang maupun berat. Hal ini bisa disebabkan oleh beberapa hal seperti tidak adanya program pemeliharaan tetap yang dibuat oleh pengelola. Baik dikarenakan dana yang tidak mencukupi maupun pemeliharaan yang masih belum benar yang dilakukan oleh pihak pengelola dalam melakukan pemeliharaan bangunan tersebut.

Seiring dengan kebutuhan masyarakat akan hadirnya fasilitas publik tersebut yaitu sistem fisik yang menyediakan transportasi, pengairan, drainase, bangunan gedung dan fasilitas publik lainnya yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dalam lingkup sosial dan ekonomi maka, sistem dan manajemen pemeliharaan ini sangat perlu mendapatkan perhatian baik dari pihak pemerintah, swasta, dan masyarakat agar fungsi dan peranan aset tersebut tidak hilang (Kodoatie, 2005).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja pemeliharaan dan perawatan gedung Hotel Santika Premiere Jogja berdasarkan Permen PU No 24/PRT/M/2008 menurut penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung?
2. Apakah terdapat perbedaan antara penilaian menurut pengguna langsung dan penilaian menurut pengguna tidak langsung?

1.3 Batasan Masalah

Pembatasan masalah diperlukan agar penelitian tidak melebar dan mudah dikerjakan. Penelitian yang dilakukan memiliki batasan-batasan sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian hanya dilakukan disekitar wilayah Hotel Santika Premiere Jogja.
2. Sasaran kajian adalah bagian pengelola pemeliharaan dan perawatan bangunan hotel, pengguna gedung yaitu pengguna langsung dan pengguna tidak langsung. Pengguna langsung adalah tamu hotel yang menginap ataupun *visitor* dan pengguna tidak langsung adalah karyawan/*staff* yang bekerja di hotel Santika Premiere Jogja.
3. Objek penelitian yaitu bagian Pemeliharaan Bangunan Gedung yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

1.4 Keaslian Tugas Akhir

Penelitian mengenai pemeliharaan bangunan gedung yang sudah dilakukan sebelumnya antara lain:

1. Wulfram I.Ervianto, tahun 2007 mengenai Studi Manajemen Pemeliharaan Gedung (Studi Kasus Gedung Kampus).
2. Martha Triayu tahun 2014 mengenai Studi Tentang Pemeliharaan Bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

3. Catur Nugroho tahun 2016 mengenai Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Reinhard Tambunan tahun 2016 mengenai Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr.WZ. Johannes Kupang.

Sejauh ini Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Hotel Santika Premiere Jogja belum pernah digunakan sebelumnya.

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji kinerja pemeliharaan dan perawatan gedung Hotel Santika Premiere Jogja berdasarkan Permen PU No 24/PRT/M/2008 menurut penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung.
2. Untuk menganalisis perbedaan antara penilaian menurut pengguna langsung dan penilaian menurut pengguna tidak langsung.

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan kepada Bagian Pemeliharaan bangunan gedung Hotel Santika Premiere Jogja dalam hal peningkatan kenyamanan bagi pengguna bangunan gedung. Serta sebagai pedoman ke depannya bagi Bagian Pemeliharaan bangunan gedung dalam merencanakan program pemeliharaan agar lebih terjadwal dengan baik. Dengan mengetahui penilaian pengguna juga, dapat menambah informasi bagi Bagian Pemeliharaan

gedung Hotel Santika Premiere Jogja mengenai penilaian pengguna terhadap pemeliharaan gedung, sehingga dapat dijadikan bahan evaluasi dalam rangka meningkatkan pemeliharaan gedung hotel ke arah yang lebih baik demi kenyamanan pengguna gedung.

